

نشرة إلى ملاك العقارات – إبريل 2022

أعضاء ملاك العقارات،

تقدم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (Department of Housing Preservation and Development, HPD) تحديثات دورية بشأن التشريعات والمعلومات الجديدة حول المواد والموارد المتاحة لملاك المباني السكنية لدعم الامتثال لقانون صيانة المساكن في مدينة نيويورك وقانون المساكن ذات الوحدات المتعددة في ولاية نيويورك وقواعد المدينة الأخرى ذات الصلة. يُرجى زيارة [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) لقراءة هذه النشرة (والنشرات السابقة) بلغات أخرى.

هذا المنشور مخصص لأغراض إعلامية فقط وليس مُعدًا كمشورة قانونية. هذه المعلومات ليست بيانًا كاملًا أو نهائيًا بجميع واجبات ملاك العقارات والمستأجرين فيما يخص القوانين والقواعد المتعلقة بالإسكان في مدينة نيويورك.

الندوات القادمة عبر الويب:

الطلاء المحتوي على الرصاص: مسؤوليات المالك أثناء تغيير إشغال الوحدة

الخميس، 28 إبريل 2022، الساعة 11:00 صباحًا - 12:30 مساءً

انضم إلينا للحصول على نظرة عامة حول متطلبات تغيير إشغال الوحدة في العقارات المؤجرة بموجب قوانين ولوائح الطلاء المحتوي على الرصاص في مدينة نيويورك. ستحدد هذه الندوة عبر الويب ما يجب على ملاك المباني فعله عند تغيير المستأجر الذي يشغل الوحدة السكنية. سوف نغطي فئتين من أعمال تغيير إشغال الوحدة - تُجرى مرة واحدة ومرات متكررة - ومتى يتم تنفيذ كل منهما. تتضمن الموضوعات الإضافية التغييرات الأخيرة في القواعد المتعلقة بالطلاء المحتوي على الرصاص في مدينة نيويورك التي تؤثر على متطلبات تغيير إشغال الوحدة وكيفية توثيق أعمال تغيير إشغال الوحدة بشكل صحيح للاستمرار في الامتثال.

رابط التسجيل: <https://attendee.gotowebinar.com/register/8129893851326082831>

دورات إدارة العقارات الافتراضية:

الإدارة المتكاملة للآفات

الثلاثاء، 3 مايو 2022، الساعة 6:00 مساءً - 8:00 مساءً

كيفية تحديد وجود الفئران والجرذان والصراصير وبق الفراش في البيئات السكنية ومكافحتها والوقاية منها بطريقة آمنة. يتعين على ملاك المباني السكنية في مدينة نيويورك اتخاذ خطوات لإبقاء مبانيهم خالية من الفئران والجرذان والصراصير وبق الفراش. في هذه المحاضرة، سنناقش مسؤوليات المالك لتحديد وجود الآفات والتخلص منها، ومراجعة متطلبات الفحص السنوية ومعرفة متى تتم الاستعانة بمقاول مرخص.

سجل مقدمًا للانضمام لهذا الاجتماع:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZAldO-qrzgvGtWldutEQq7dJ9dVfirlahSA>

مقدمة عن اللوائح المتعلقة بالإيجار ومحكمة الإسكان

الثلاثاء، 10 مايو 2022، الساعة 6:00 مساءً - 8:00 مساءً

توفر قوانين الإيجار في نيويورك العديد من وسائل الحماية لمستأجري الشقق ذات إيجار ثابت أو إيجار خاضع للرقابة، بما في ذلك الحق في تجديد عقد الإيجار والقيود المفروضة على زيادات الإيجار. ستقدم هذه المحاضرة نظرة عامة حول حقوقك ومسؤولياتك بصفقتك مالك عقار، بالإضافة إلى نصائح حول كيفية التوسط لحل النزاعات مع المستأجرين ومعلومات حول محكمة الإسكان.

الموضوعات التي تتم تغطيتها:

- كيفية الامتثال للوائح المتعلقة بالإيجار في مدينة نيويورك
- التوسط لحل النزاعات بين ملاك العقار والمستأجر

- إمكانية الوصول وعدم الدفع وإجراءات الطرد لتجاوز المدة المقررة
- كيفية الوصول إلى خدمات محكمة الإسكان

سجل مقدمًا للانضمام لهذا الاجتماع:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZEud-2grT8qEtfMg7cyQtFVRdIf8nOap3LA>

مجموعة أدوات المباني: دليل متطلبات المشروع وفهم مصطلح استدعاءات مكتب المحاكمات وجلسات الاستماع الإدارية (OATH)

الثلاثاء، 17 مايو 2022، الساعة 6:00 مساءً - 8:00 مساءً

أحضر وتعلم كيفية الوصول إلى موارد إدارة المباني عبر الإنترنت بما في ذلك أداة DOB NOW وتصاريح البناء وشهادة الإشغال (COB) ونظام معلومات البناء (BIS). ستولي هذه الدورة أيضًا انتباهها نحو ملاك العقارات الذين لديهم استدعاءات "مفتوحة" من مكتب OATH صادرة عن مفتش تابع لإدارة المباني (DOB). سيتم توفير إرشادات حول كيفية حل هذه الاستدعاءات وتقديم شهادة تصحيح مقبولة إلى وحدة الإنفاذ الإداري في إدارة المباني.

سجل مقدمًا للانضمام لهذا الاجتماع:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZcuf-mpqjwGdHk2IUChQEeucQ-D3xYcPI7>

قضايا النوافذ تنقذ الأرواح

يتعرض الأطفال الصغار للإصابات أو يلقون حتفهم كل عام جراء السقوط من النوافذ غير المزودة بالقضبان. **يمكن تجنب حالات الوفاة والإصابات من هذا النوع.** مع ارتفاع درجات الحرارة وفتح النوافذ، تحت إدارة الصحة والسلامة العقلية (DOHMH)، وإدارة مدينة نيويورك لخدمات الأطفال (ACS)، وإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD)، ملاك العقارات، وأصحاب المنازل، والمستأجرين، على اتخاذ إجراءات لتفادي حالات السقوط من النوافذ. يمكن لقضبان النوافذ المركبة بشكل صحيح أن تحول دون سقوط الأطفال من النوافذ المفتوحة. في عام 2021، من بين 9 حالات سقوط من النافذة، وقعت 7 حالات سقوط بسبب قبضان النوافذ المركبة بشكل غير صحيح، ووقعت حالتان بسبب تركيب وحدة تكييف هواء على النافذة (AC) بشكل غير صحيح. وأدت إحدى حالتين السقوط التي حدثت جراء التركيب المؤقت غير الصحيح لوحدة تكييف هواء إلى الوفاة. حالات السقوط أمر يمكن تفاديه. يجب على **الملاك** الامتثال للمتطلبات الخاصة بقضبان النوافذ ويجب على المستأجرين إعلام مالك المبنى في حالة سكن أو رعاية طفل يبلغ 10 أعوام أو أصغر في الشقة.

يلزم **القانون المحلي 57 لعام 2011** ملاك العقارات بتوفير قضبان النوافذ المعتمدة وتركيبها بشكل صحيح على جميع النوافذ، بما في ذلك دورات المياه الموجودة بالطابق الأول، والنوافذ المطلية على أي شرفة أو فناء مفتوح، في أي شقة يسكن بها طفل يبلغ 10 أعوام أو أصغر، وعلى النوافذ الموجودة بكل مكان مشترك، إن وجدت، في هذه المباني. تتمثل استثناءات هذا القانون في النوافذ المطلية على مخرج حريق ونوافذ الطابق الأول التي تُعد مخرجًا ثانويًا مطلوبًا في المبنى الذي به مخرج حريق من الطابق الثاني فأعلى. لمزيد من المعلومات عن تركيب قضبان النوافذ على أنواع النوافذ المختلفة، توجه إلى **معلومات عن قضبان النوافذ لمالك العقار - إدارة NYC Health**.

ويلزم القانون الملاك أيضًا بإرسال **إخطار سنوي** لمستأجري المساكن المتعددة (المباني المكونة من ثلاث شقق أو أكثر) لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة لتركيب قضبان النوافذ. يتم دمج نموذج الإخطار السنوي الخاص بقضبان النوافذ للمساكن المتعددة مع نموذج الإخطار السنوي الخاص بالطلاء المحتوي على الرصاص المطلوب بموجب القانون المحلي 1 لعام 2004. راجع **نشرة** فبراير 2022 لمزيد من المعلومات عن الإخطار السنوي إذا لم تكن قد أكملت هذه العملية بالفعل.

التصديق على تصحيح المخالفات الخاصة بإدارة HPD باستخدام تطبيق التصديق الإلكتروني

يعد تطبيق **التصديق الإلكتروني** التابع لإدارة HPD متاحًا للتسجيل والاستخدام مجانًا!

يوفر لك الوقت والأموال!

يخطر إدارة HPD فورًا في حالة تصحيح مخالفة أو انتهاك!

التصديق الإلكتروني هو تطبيق يسمح للوكلاء الإداريين وملاك العقارات المسجلين بشكل صحيح بالتصديق على تصحيح مخالفات إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بمدينة نيويورك (HPD) وانتهاكات معايير جودة الإسكان (HQS) عبر الإنترنت.

يجب أن تكون وثيقة تسجيل ملكية العقار سارية، ولا يحق إلا للملاك أو المسؤولين أو الوكلاء المذكور أسمائهم فقط التسجيل في تطبيق التصديق الإلكتروني. سيظل التسجيل نشطاً طالما لا يزال المبنى مسجلاً بشكل صحيح. يرجى العلم أن المخالفات الخاصة بالرصاصة لا يمكن التصديق على تصحيحها إلكترونياً.

بصرف النظر عن نموذج التسجيل الأولي، يعد التصديق الإلكتروني بالفعل عملية غير ورقية. بمجرد أن تتلقى إدارة HPD تسجيلًا صالحًا، سيتمكن المالك أو الوكيل من التصديق الإلكتروني على تصحيح المخالفات فورًا بمجرد تسجيل الدخول واختيار المخالفات المطلوب التصديق على تصحيحها (بإدخال نفس المعلومات المطلوبة حاليًا في نموذج التصديق الورقي).

على الرغم من أن إدارة HPD ستستمر في إرسال إخطارات المخالفات بالبريد وقبول عمليات التقديم الورقية لنماذج تصحيح المخالفات، ستقلل عملية التصديق الإلكتروني من الاستخدام الورقي وستوفر الرسوم المدفوعة لقاء البريد والطباعة والتوثيق والرسوم الإدارية الأخرى.

للبدء، سيتعين عليك أولاً إنشاء حساب مستخدم في موقع إدارة HPD. سيمكنك هذا الحساب أيضًا من الوصول إلى الخدمات الأخرى التي تقدمها إدارة HPD.

الموارد

- [معرفة المزيد عن كيفية التسجيل](#)
- [معرفة المزيد عن كيفية التصديق الإلكتروني](#)

معلومات الاتصال

إذا كانت لديك أسئلة عن عملية التصديق الإلكتروني أو كنت تواجه صعوبات تقنية في استخدام تطبيق التصديق الإلكتروني، يمكنك التواصل مع إدارة HPD عبر البريد الإلكتروني ecertadmin@hpd.nyc.gov أو الاتصال على الرقم 863-5414 (212). للحصول على طلب لإلغاء التسجيل في تطبيق التصديق الإلكتروني، يرجى إرسال بريد إلكتروني إلى إدارة HPD عبر eCertadmin@hpd.nyc.gov أو الاتصال بإدارة HPD على الرقم 863-5414 (212) يرجى تضمين حي وعنوان العقار المسجل في بريدك الإلكتروني أو رسالتك الهاتفية. يمكن فقط للشخص المدرج كطرف مسؤول، أو المالك الفردي إلغاء التسجيل في تطبيق التصديق الإلكتروني.

التسجيل السنوي في إدارة تجديدات المساكن والمجتمع (HCR) بولاية نيويورك

يتعين على ملاك العقارات السكنية بموجب قانون ولاية نيويورك إرسال وثائق تسجيل الشقق إلى إدارة تجديدات المساكن والمجتمع (HCR) بولاية نيويورك وتقديم نسخة من وثيقة التسجيل الخاصة بوحدة المستأجر لكل مستأجر يشغل مسكنًا.

تنطوي معلومات التسجيل السنوية على معلومات الشقة من الأول من إبريل من عام التسجيل ويتم تقديمها من خلال نظام تطبيق تنظيم إيجار المالك (ORRA) عبر الإنترنت.

يتعين على ملاك المباني الخاضعة لتنظيم الإيجار وغير المسجلين لدى مكتب إدارة الإيجار التابع لإدارة HCR تقديم طلب تسجيل أولي ورقي للمعلومات المنطبقة على عام التسجيل الذي أصبح فيه المبنى خاضعاً لأول مرة لقوانين تثبيت الإيجار. عادة ما يكون المبنى مشيداً حديثاً وأصبح خاضعاً لقوانين تثبيت الإيجار بسبب تلقي مخصصات ضريبية من برنامج الإعفاء A-421 و/أو عقد اتفاقية تنظيمية مع مدينة نيويورك.

لمزيد من المعلومات، يُرجى زيارة الموقع الإلكتروني www.hcr.ny.gov/rent-registration.